

**Dr. Karl-Friedrich Raqué** Gutleuthofweg 32/5 69118 Heidelberg

☎ 06221/ 808 140

📠 06221/ 7355979

✉ kf@raque-family.de

Stadtplanungsamt  
z. Hd. Frau Battigge  
Palais Graimberg  
Kornmarkt 5

über

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht  
und Energie  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heideberg, 07.03.2010

### **Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorplatz Altes Hallenbad“ in Heidelberg-Bergheim; Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den vorgesehenen Planungen bin ich aus Sicht des Naturschutzes einverstanden.

Aufgrund des Baumgutachtens ist es unumgänglich, die vorhandenen ca. 55 jährigen, mit Nasskernen und Fäulebereichen behafteten Hybridpappeln durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die vorgesehene Baumart ist jedoch in den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht genannt. Deshalb schlage ich für diesen Standort aufgrund ihres geringeren Wurzelwerkes Säuleneichen, Säulenhainbuchen oder Winterlinden vor, sofern die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 80 bis 100 cm Bodenauflage hat.

Die autofreie Neugestaltung des Vorplatzes trägt zu einer wesentlichen Verbesserung der bisherigen Situation bei. Ebenso ist die auf Teilen des westlichen Flachdachanbaus vorgesehene Dachbegrünung als Sekundärlebensraum zu begrüßen.

Die vorgesehenen neun neu zu pflanzenden Bäume sollten, sobald ihr Stamm es zulässt, langfristig mit Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und mit Fledermauskästen bestückt werden. Wünschenswert wäre auch, dem durch Gebäudesanierungen in seinem Bestand seit Jahren stark rückläufigen Mauersegler durch Anbringung von entsprechenden Nisthilfen am Ge-

bäude Brutplätze anzubieten. Die zur Brutzeit dieser Vogelart vorgesehene Ortsbegehung zur Erkundung etwaiger Nistplätze im Dachbereich des Gebäudes wird Auskunft darüber geben, ob das Gebäude bisher von Mauerseglern befliegen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué



Landesnaturschutzverband  
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-  
und Umweltschutzverbände  
in Baden-Württemberg  
nach § 66 Abs. 3 NatSchG

Anerkannter Naturschutz-  
verband nach § 67 NatSchG

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Stadtplanungsamt Heidelberg

Palais Graimberg, Kommarkt 5

69117 Heidelberg

Bearbeitung durch den  
LNV-Arbeitskreis  
Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar  
Hauptstraße 42  
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 8.3.2010

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorplatz Altes Hallenbad“ in Heidelberg-Bergheim**

**hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan und geben folgende Anregungen:

Bedauerlicherweise müssen die großen Pappeln dem Bauvorhaben weichen, bzw. sie sind nicht mehr standsicher und müssten früher oder später ohnehin gefällt werden. Für die neu zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind großkronige standortgerechte heimische Baumarten auszuwählen. Ihnen muss ein großzügig bemessener Wurzelraum zugestanden werden; die Planung von Tiefgarage und Keller muss darauf Rücksicht nehmen.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. schließt sich dieser Stellungnahme an.

Mit freundlichen Grüßen

LNV-Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH · Postfach 10 55 40 · 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH  
**Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH**  
Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH  
Stadtwerke Heidelberg Bäder GmbH & Co. KG  
Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH  
Kommunale Infrastruktur und Service GmbH (KIS)

Kurfürsten-Anlage 42-50  
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 513-0  
Telefax: 06221 513-3333  
E-Mail: [info@swhd.de](mailto:info@swhd.de)

Ihre Nachricht

Unsere Zeichen

Bearbeitet von

Durchwahl

Datum

[www.swhd.de](http://www.swhd.de)

09.03.2010

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorplatz Altes Hallenbad“ in Heidelberg-Bergheim Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Fernwärme und Wasser ist möglich bzw. vorhanden.

Der geplante Gebäudekomplex soll einen Fernwärmeanschluss über die Bergheimer Straße 45 erhalten.

In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bitten wir folgenden Text unter Punkt 5.3, Ver- und Entsorgung mit aufzunehmen:

**„In das vorhandene Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sollen, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, auch Co<sub>2</sub>-freie Wärmeerzeugungen (z.B. Biomasse etc.) einspeisen. Eine Gasversorgung/Gasanschluss des Gebäudes ist nicht vorgesehen.“**

Zur Umlegung der Fernwärmetrasse im Bereich einer geplanten Tiefgarage in der Poststraße sowie hinsichtlich der Umlegung/Neuordnung der Strom- und Wasserleitungsanlage in der Poststraße verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.10.2009 und legen diese als Anlage bei.

- 2 -



Blatt 2 zum Schreiben vom 09.03.2010

Ansonsten bitten wir um Planungs- und Ausführungskoordination sowie um Auftragserteilung durch den Investor.

Mit freundlichen Grüßen

**Stadtwerke Heidelberg**  
**Netze GmbH**  
**Netzservice**

Anlage

Schreiben vom 22.10.2009 in Kopie

Kopie des Schreibens mit Anlage erhält:

Firma

Fax vorab an:

Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
-Princ Carl, Kornmarkt 1  
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

**Betr.: Einsprüche gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes  
bezüglich „Alten Hallenbades“  
Info-Veranstaltung am 24.02.2010 im Alten Hallenbad**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Angrenzer und Bürger von Heidelberg möchte ich – gegen den am 24.02.2010 im Alten Hallenbad vorgestellten Bebauungsplan – Widerspruch einlegen und zu den folgenden Punkten

- Anbau an das Alte Hallenbad (Westseite. Durchgang Bergheimer Straße / Poststraße).
- Einrichtung eines Biergarten auf dem Vorplatz des Alten Hallenbad.
- Disco Nutzung im Alten Hallenbad.

meine Einwände vortragen und begründen.

**Begründung:**

**Anbau an das Alte Hallenbad:**

Der geplante massive Anbau in seiner Höhe und Breite hat für die benachbarten Anwohner nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Der Durchgang zwischen dem Anbau und den bestehenden und angrenzenden Gebäuden wird wesentlich verengt.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt den Licht, Luft und Sonneneinfall und verengt die jetzige Passage zu einer engen Gasse.

Die geplante bauliche Verdichtung hätte auch zur Folge, dass die vorhandene Grünfläche bebaut würde und nicht mehr vorhanden wäre.

In diesem Zusammenhang möchte ich **nachdrücklich** auf den Gestattungsvertrag der vier angrenzenden Grundstückseigentümer (Tiefgarage) und der Stadt Heidelberg vom 08.03.1974 verweisen. Der Plan des Landschaftsamtes vom 16.11.1973 ist – mit der Grünfläche (der nunmehr geplanten Bebauungsfläche) – Bestandteil dieses Gestattungsvertrages.

### **Einrichtung eines Biergarten, Disko Nutzung im Alten Hallenbad:**

Der geplante Biergarten mit einer Bestuhlung von weit über 200 Sitzplätzen und die Diskothek im Alten Hallenbad wird im Umfeld zu massiven Beeinträchtigungen der Angrenzer führen, weil das Umfeld überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Besonders stark wird es die Bewohner des „Altenheims“ mit ihrer Pflege und Krankenstation treffen.

Die Heimbewohner sind – nur durch die schmale Poststraße getrennt – direkt neben der geplanten lärmstarken Außengastronomie.

Einen Vorgeschmack haben die Bewohner „Bergheims“ bereits in der Zeit der Zwischennutzung des Alten Hallenbad erfahren.

Festzustellen war, dass die Zwischennutzung – von der Stadt Heidelberg sicherlich falsch eingeschätzt wurde – und die Angrenzer massive Ruhestörungen bis morgens 6:00 Uhr zu erdulden hatten.

Bezüglich Beschwerden, Schlägereien und Verschmutzung im Umfeld empfehle ich Ihnen die Anlieger zu befragen oder bei der Polizei nachzufragen.

Ich erwarte, dass die Stadt Heidelberg die berechtigten Interessen der tatsächlich Betroffenen ohne Voreingenommenheit prüft und bei Erwartung von wesentlichen Störungen im Anwohnerumfeld auch gegen die Interessen und Wünsche eines Investors entscheidet.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg  
Amt für Baurecht u. Denkmalschutz  
bzw. Stadtplanungsamt  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Unsere Zeichen

Sachbearbeiter

Durchwahl

E-mail

Datum

01.03.2010

**hier: Einsprüche gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der südlich westlich und östlich des „Alten Hallenbades“ vorgesehenen Umänderungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und im Auftrag der [REDACTED] Eigentümergeinschaften legen wir Einspruch gegen die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ein und begründen diesen wie folgt:

- a) Nach dem vorliegenden Gestattungsvertrag zwischen den vier angrenzenden Grundstückseigentümern und der Stadt Heidelberg vom 08.03.1974 ist auf der Westseite des „Alten Hallenbades“ eine Grünfläche mit Bäumen ausgewiesen. Dieser Plan des Landschaftsamtes der Stadt Heidelberg vom 16.11.1973 ist Bestandteil dieses Gestattungsvertrages. Eine „einseitige Änderung“ der Stadt, ohne Zustimmung der anderen Vertragsparteien, ist rechtswidrig. Die an dieser Stelle vorgesehene massive Bebauung hat für die benachbarten Bewohner der Poststr. 40 gravierende Nachteile, insbesondere bezüglich der Licht- und Luftverhältnisse, zumal dann die dort befindliche Passage wie ein „Schlauch“ wirkt. Eine weitere Verdichtung in diesem gewachsenen Innenstadtgebiet sollte doch, insbesondere auch auf Grund Ihrer gemachten Erfahrungen in der Bahnhofstraße, künftig sensibler angegangen und mehr auf die Vorstellungen der unmittelbar Betroffenen eingegangen werden. Alle Stadtpolitiker wollen immer in ihren schönen Sonntags- und Wahlkampfreden „Bäume und alles Grün“ erhalten; hier würden sie nunmehr wiederum gerade das Gegenteil praktizieren.
- b) Der Bauherr möchte auf dem jetzigen Parkplatz einen „Biergarten“ errichten. Die städtischen Behörden scheinen diesem Ansinnen aus pekuniären Gründen zustimmen zu wollen. Gegen dieses Vorhaben spricht, dass das unmittelbare Umfeld durch überwiegende Wohnnutzung geprägt ist und sich in unmittelbarer Nähe auch ein Alten- und Pflegeheim befindet. Die Störungen der Nachtruhe wären einerseits durch einen derartigen Biergarten und andererseits durch die - wohl wieder beabsichtigte - Unterbringung einer Diskothek vorprogrammiert. Die **tatsächlich** im letzten Jahr, während der - von Ihnen genehmigten, aber falsch beurteilten - Zwischennutzung des Alten Hallenbades als Diskothek **aufgetretenen** konkreten Beeinträchtigungen, waren ausführlich in unserem Schreiben vom 12.11.2009 an das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Sie in Kopie erhalten hatten, dargestellt worden.

Diese nachteiligen Details müssen wir hier nicht nochmals ausführlich wiederholen (stichwortartig: fortwährende nächtliche Ruhestörungen bis morgens 6.00 Uhr, Polizeieinsätze, zerbrochene Flaschen, Erbrochenes, Verrichtungen der Notdurft in der Umgebung, usw.).

Nur durch einen Gigantismus, d.h. durch einen außergewöhnlich starken Ausbau des Gastronomie- und Wellnessbereiches einschließlich einer Diskothek, lässt sich diese „Investition“ rechnen. Es ist zu befürchten, dass letztendlich, wenn nach 1 oder 2 Jahren Mieter aufgrund ihrer nicht zu erreichenden Zielvorstellungen Flächen wieder abgeben müssen, dann nur noch die Diskothek als Hauptmagnet, und dann in immer vergrößerter Form, übrig bleiben wird.

Inwieweit überhaupt eine Diskothek in einem denkmalgeschützten Gebäude genehmigungsfähig ist, ist von Ihnen auch noch nachzuweisen; einer objektiven Beurteilung hält Ihre Argumentationslinie nicht stand.

Entscheidend bleibt, dass die Stadtverwaltung auch die nachbarschützende Wirkung der schon seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten dort in unmittelbarer Nähe wohnenden Einwohner bzw. den Bewohnern des Alten- und Pflegeheimes zu beachten hat.

- c) In dem Entwurf ist vorgesehen, dass unmittelbar vor der Eingangstüre Poststr. 36 ein Lastenaufzug für die Anlieferung der in Vielzahl vorgesehenen Geschäfte geplant ist. Dies führt zu einer übermäßigen Lärmbeeinträchtigung der dort Wohnenden, insbesondere wenn auch berücksichtigt wird, dass die Anlieferung mit LKW's erfahrungsgemäß schon morgens ab 6.00 Uhr erfolgt.
- d) Im Rahmen der letzten Informationsveranstaltung am 24.02.2010 war weder vom Bauherrn noch von Ihrer Seite abschließend geklärt worden, ob einerseits die Grundstücksfläche auf der Westseite des Alten Hallenbades und andererseits auf der Südseite (der derzeit öffentliche Parkplatz) rechtswirksam ausgeschrieben worden sind. Sie werden sich sicherlich erinnern, dass vor nicht allzu langer Zeit schon einmal mit einer falschen Ausschreibung erhebliche Fehler produziert worden waren.
- e) Für die Erweiterung des derzeit vorhandenen Baukörpers und der vorgesehenen vielfältigen Nutzungen, auch vor dem Hintergrund einer teilweisen Nutzung als Biergarten oder Diskothek, gibt es bis dato keinen exakten Nachweis über eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen.
- f) Gegen insbesondere die negativen Auswirkungen der vorgesehenen gastronomischen Betriebe gibt es bis dato nur ein vom Bauherrn selbst beauftragtes Lärmgutachten, das aber unzureichend ist.  
Dieser Sachverhalt war auch im letzten Jahr von Ihnen schon einmal **völlig falsch** im Rahmen der Zwischennutzung des Alten Hallenbades beurteilt worden. Es ist zu hoffen, dass Sie aus Ihren Fehlern lernen und künftighin derartige Dinge objektiver beurteilen.  
Wie einem Leitsatz des Oberlandesgerichts für das Land Schleswig Holstein, 1. Senat, vom 05.10.2009 (AZ: 1 MB 16/09) unter Ziffer 3 zu entnehmen ist, ist eine Vergnügungsstätte dann nicht zulässig, wenn sie wesentliche Störungen für die Wohnruhe am Abend und in der Nacht mit sich bringt. Eine derartige Nutzung ist in ihrer Art nach geeignet, das Wohnen wesentlich zu stören und diese Erfahrungen der erheblichen Störungen können sämtliche Anwohner, aufgrund der gemachten Erfahrungen im letzten Jahr, aus eigener Anschauung schildern.



Es bleibt zu hoffen, dass die Stadtverwaltung diesmal die Interessen der unmittelbar Betroffenen mit berücksichtigt und insoweit auch einmal zu Versagungen von Wünschen, die ein Bauherr hat, und die nicht dem Wohle der Allgemeinheit bzw. einer menschenwürdigen Umwelt dient, übergeht.

Mit freundlichen Grüßen

